



Città di Tradate

Provincia di Varese

**Riqualificazione comparto di proprietà comunale
in via Dante Tradate
da destinare ad edilizia residenziale pubblica
IMMOBILI A e B**

ELABORATO

RELAZIONE



IL PROGETTISTA

Geom. Giorgio Colombo

A

LIVELLO PROGETTUALE

**STUDIO DI
FATTIBILITA'**

DATA

NOV. 2021

CODICE UNICO DI PROGETTO

C68I21000620002

PREMESSA:

- La situazione abitativa in Tradate, è caratterizzata da alcuni aspetti fondamentali, sia sul piano dell'offerta che su quello della domanda;
- L'offerta evidenzia infatti ormai da diversi anni alcune consolidate linee di tendenza quali la progressiva riduzione del numero degli alloggi in affitto, la crescente incidenza del canone sul reddito delle famiglie, (soprattutto se monoreddito) e la contestuale contrazione dell'edilizia pubblica, a causa del venir meno sia dei finanziamenti che delle aree di proprietà pubblica;
- Per quanto concerne invece la domanda si registra, ormai da tempo, una sempre più ampia articolazione dei fabbisogni, quale conseguenza diretta del fatto che il problema casa investe ormai un numero sempre più ampio e diversificato di categorie sociali;
- L'affermarsi di nuovi modelli di convivenza, l'atomizzazione e il conseguente incremento dei nuclei familiari e della popolazione anziana, l'immigrazione da altri paesi, le discontinuità connesse all'organizzazione del mercato del lavoro, impongono risposte molto più flessibili;
- La strategia del Comune deve pertanto articolarsi in un ventaglio di azioni finalizzate atte ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto a prezzi accessibili e anche a favorire sinergie e collaborazioni tra pubblico e privato, preconstituendo un quadro di reciproche convenienze economiche e sociali;
- Il Comune di Tradate, pertanto in tale ottica ha ritenuto prioritario acquisire il compendio immobiliare di Via Dante ex Proprietà Tedoldi per una riqualificazione del centro storico di Abbiate, attraverso interventi atti alla creazione di alloggi che possano mitigare l'emergenza abitativa;
- Il recupero di alloggi da destinare ad edilizia popolare, potrà costituire una base per il "ripopolamento" del Centro di Abbiate Guzzone;
- Lo studio di fattibilità oggetto del presente progetto riguarda proprio la riqualificazione di due dei tre immobili acquistati dal Comune.

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto si inserisce in ambito territoriale B3, come meglio specificato nel seguente articolo delle NTA del piano delle regole:

Art. 26 – Zone B – Ambiti di completamento

1. Sono le zone del Comune che hanno subito le più profonde trasformazioni in epoca

recente. Esse comprendono le diverse articolazioni in sottozone del previgente PRG, con una differenziazione delle norme di intervento, derivanti dalla differente incidenza e densità dell'edificato, come venuto a configurare nel tempo in base alla disciplina degli strumenti urbanistici previgenti.

2. A tal fine sono articolate in tre sottozone come zone B1, B2, B3, caratterizzate da alcune disposizioni comuni e da altre differenziate. Inoltre sono stati individuati come zone territoriali B4 alcuni ambiti territoriali che nella previgente strumentazione urbanistica erano classificati come zone Vp, che, nel frattempo, hanno subito un processo di trasformazione che induce a riclassificarli come zone B4 quasi sature a bassissima potenzialità residuale.

3. Nelle zone B è ammesso l'intervento edilizio diretto per edificazione.

4. La destinazione d'uso prevalente della zona e degli edifici è quella residenziale. Sono ammesse, al piano terra degli edifici, destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale. Ai piani superiori può essere ammessa la destinazione direzionale. Può, altresì, essere ammessa la destinazione turistico-ricettiva per l'intero edificio.

5. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria esistente; la ricostruzione è consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati come preesistenti, ancorché in deroga a quelli di cui al successivo comma 6. Ove sussistano esigenze connesse a necessità di pubblica utilità, derivanti del miglioramento della rete stradale e della mobilità, l'Amministrazione Comunale potrà imporre un adeguato distacco dai confini con i suoli pubblici.

6. Per tali edifici è ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata a parcheggio pertinenziale nel rispetto dei limiti prefissati.

7. E' altresì ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dalle disposizioni dettate dagli articoli 63, 64 e 65, della L.R. 11.3.2005, n.12, e successive modificazioni, a condizione che per ciascuna unità immobiliare conseguita venga assicurata la dotazione di parcheggio pertinenziale prescritta.

8. L'edificazione nuova, nei lotti interclusi liberi e non asserviti a precedenti edificazioni, o non saturi, è comunque subordinata al rispetto dei seguenti indici:

- a. UF = per la B1 min 0,16 mq/mq max 0,20 mq/mq
per la B2 min 0,25 mq/mq max 0,30 mq/mq
per la B3 min 0,32 mq/mq max 0,40 mq/mq
per la B4 0,16 mq/mq
- b. RC = 45%
- c. SD = 30%
- d. HE = ml.8,50 per la B1

ml.11,50 per la B2

ml.13,00 per la B3

ml.8,50 per la B4

B. INTENTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il comune di Tradate, con Deliberazione di C.C. n. 17/2020 del 27/07/2020, dopo un'attenta analisi territoriale, ha evidenziato ed individuato gli Ambiti di Rigenerazione Urbana come previsto dalla L.R. 18/2019 identificandoli come i Centri storici della città. Parere dell'Amministrazione è che, dopo anni di espansione all'esterno, la rigenerazione urbana possa essere un importante strumento per ridare vitalità ai centri storici che possano tornare ad essere il cuore pulsante delle città. Negli anni il comune di Tradate ha già dato dimostrazione di questo sentire e si è impegnato a ricreare e ripopolare in particolare il nucleo storico della frazione di Abbiate Guazzone, che negli anni ha visto una dispersione di popolazione e di degrado.

Nel 2018 un appartamento ex sede di una cooperativa sociale è stato convertito a sezione distaccata della polizia locale al fine di garantire un continuo controllo del territorio. L'anno successivo, venivano acquisiti locali in prossimità della stazione che ora sono a disposizione di associazioni per il recupero dei tossico-dipendenti. Nello stesso anno, proprio di fronte all'area di progetto, veniva destinato a distacco di Poste Italiane uno spazio al piano terra di un immobile completamente ristrutturato dal comune.

Al fine quindi di proseguire in questa operazione di rigenerazione urbana il comune di Tradate acquisisce un intero comparto di proprietà privata posto lungo la Via Dante Alighieri. L'acquisto è stato effettuato proprio nell'ottica di prevedere interventi aventi ad oggetto l'inserimento di attività d'impresa, professionali e/o no profit; la ristrutturazione di immobili fatiscenti per ospitare funzioni residenziali di edilizia agevolata; la sistemazione dell'area esterna per farne "una nuova piazza pubblica" volta ad aumentare l'attrattività dei luoghi e l'aumento dei flussi di persone.

C. LA RIGENERAZIONE URBANA

Aspetti sociali

Alla luce delle opzioni delineate al fine di stendere il presente studio di fattibilità, si evidenzia che l'intervento sul compendio ha uno specifico ruolo nell'ambito di politiche culturali e sociali basate sui principi della solidarietà, pluralismo, sussidiarietà e sul connubio tra ambiente e cultura come mezzo per il miglioramento della qualità della vita. Nasce quindi l'occasione per ripensare le funzioni del territorio nella frazione di Abbiate Guazzone, reinventando l'uso degli spazi, mettendo a sistema interessi ed opportunità di diversa natura e sviluppando nuove sinergie.

Vista la collocazione dell'intervento in centro storico e la vicinanza del comparto a funzioni di pubblica utilità come le scuole elementari e materna, è sembrato indispensabile l'insediamento di servizi pubblici di quartiere e di spazi a valenza socio-ricreativa e aggregativa, destinati ai bambini, alle famiglie e agli anziani, da insediarsi ai piani terra e nell'ambito della piazza interna.

Ogni volume del comparto accoglie funzioni ben definite e distinte per tipologia ma profondamente connesse dal punto di vista sociale.

Il corpo più alto identificato con la lettera A, centro medico "*inSALUTE*", ospita ai piani superiori residenza in edilizia agevolata mentre a piano terra funzioni prettamente sanitarie e di servizi alla persona aperti al pubblico. I locali della farmacia sono collegati e connessi ad ambulatori specialistici, per il controllo della pressione ed il centro prelievi, in quella che è individuata come area sanitaria adulti.

Sullo stesso piano sono inseriti locali dedicati ai bambini e agli adolescenti identificati come ambulatorio pediatrico e spazio giochi al coperto. Quest'ultimo inteso come luogo di aggregazione e gioco per i bambini provenienti dalle famiglie socialmente disagiate. Quest'area è direttamente a servizio della palazzina più interna denominata B, edificio casa "*inFAMIGLIA*", che ospita invece solo funzione residenziale con ruolo di casa rifugio per nuclei famigliari o singoli individui in gravi difficoltà economiche e sociali. Le attività svolte a favore di tali soggetti, oltre a fornire loro una sistemazione abitativa, vertono sul recupero sociale inteso come aiuto psicologico, temporaneo sostegno economico e reinserimento nella società tramite un'adeguata occupazione.

Nella fase preliminare di progetto, si è ritenuto importante pensare ad una distribuzione interna degli appartamenti con tagli di dimensione diversa così da poter dare alloggio ad una pluralità di casistiche.

Nell'altro immobile su strada, denominato C, centro socio-ricreativo "*in CULTURA*", sono individuati locali più ampi destinati ad attività motorie, sale corsi, laboratori, locale di ristoro e spazi destinati alle associazioni. Sono inoltre previsti uno spazio dedicato agli anziani ed uno ai bambini per il dopo scuola. Tutte queste molteplici funzioni possono quindi essere facilmente gestite dalle associazioni stesse con il prezioso eventuale supporto degli anziani che riacquistano così un ruolo importante ed attivo nella comunità.

Le funzioni sociali individuate pongono particolare attenzione a tutte le forme di disabilità con l'ausilio di accorgimenti e metodologie per consentire una totale fruizione degli spazi e la partecipazione alle attività.

Gli spazi interni ed esterni possono quindi essere utilizzati sia dai più piccoli, con giochi ed attività, che adulti ed anziani, con zone pensate in base alle varie esigenze. Aree giochi, aree per la socializzazione e aree per il relax.

Il progetto architettonico

Oltre all'aspetto sociale, l'obiettivo di progetto è individuare un insieme sistematico di interventi di natura urbano-architettonica, volti al miglioramento del decoro urbano e all'integrazione sociale di un'area del centro storico. La valorizzazione del patrimonio attraverso la ristrutturazione edilizia genera già di per sé un impatto sociale positivo che rieduca anche i fruitori degli spazi al rispetto del territorio stesso messo a loro disposizione.

Il filo conduttore delle scelte progettuali vuole quindi essere il concetto della rigenerazione urbana di una porzione di territorio, nella moderna ottica di sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico sottolineando e dando risalto anche al concetto di accessibilità.

I concetti cardine che hanno guidato questo studio di fattibilità sono:

a) *RECUPERO DELL'ESISTENTE ATTRAVERSO IL RIUSO*

La filosofia che muove il principio dell'intervento è il recupero dei tre edifici che costituiscono il comparto, assegnando nuove funzioni sociali e private e nuove caratterizzazioni architettoniche. I tre volumi principali che presentano una morfologia ed un linguaggio molto differenti, verranno quindi recuperati mantenendo le caratteristiche principali delle epoche di realizzazione, ma cercando di coniugarle in un unico linguaggio estetico.

b) *DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI*

Oggetto delle demolizioni sono la portineria all'ingresso dalla Via Dante, un'area interna con alcuni box, ed una tettoia con annesso prefabbricato, tutti locali fatiscenti ed in pessime condizioni. Tutte queste demolizioni sono pensate per un progetto di ampliamento dell'ingresso principale e delle aree da utilizzare all'interno della piazza per la realizzazione di zone di socializzazione e per una maggior fruibilità delle attività pubbliche.

c) *SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ECONOMICA*

La tecnologia costruttiva ipotizzata nell'idea di progetto è legata alla sostenibilità ambientale per un recupero dell'esistente ad alta efficienza energetica, che mira, oltre a ridurre l'impatto ambientale, a rendere sostenibile economicamente nel tempo l'uso e la gestione degli immobili. Il concetto di sostenibilità ambientale è legato alla tutela dell'ambiente, all'utilizzo di energie pulite, per preservare le Risorse del Pianeta, evitando sprechi e rispettando ecosistemi e biodiversità.

L'idea di creare piccole aree a orti dove bambini e/o anziani possano, sia occupare il loro tempo libero, per poi raccoglierne i frutti per una produzione a km 0, sia

socializzare per un prezioso scambio reciproco di esperienze e valori sociali.

d) *EFFICIENTAMENTO ENERGETICO – VERDE URBANO E TECNOLOGICO*

Tutti gli interventi previsti dal progetto verranno studiati al fine di incrementare l'efficienza energetica, così da migliorare il rapporto immissione/rendimento.

L'isolamento delle superfici opache, la sostituzione dei serramenti e l'inserimento di nuovi generatori di calore sono interventi che consentono nell'immediato un miglioramento dell'efficienza energetica superiore a 2 classi di certificazione energetica.

La piazza, pensata anche come un'area verde, con la realizzazione di isole verdi permette di riportare gli alberi del vicino Parco Pineta anche in centro città e di avere la sensazione di vivere a stretto contatto con la natura, fattore determinante per poter migliorare la qualità della vita delle persone.

e) *MIGLIORAMENTO SICUREZZA SISMICA*

Il progetto prevede il miglioramento della sicurezza sismica dei fabbricati attraverso interventi di irrigidimento degli orizzontamenti e l'introduzione di un vano ascensore in cemento armato cui affidare la resistenza alle sollecitazioni orizzontali indotte da eventuali terremoti. Ai sensi del D.M. 17.01.2018, Cap. 8, tutti gli interventi progettati verranno ricondotti alla tipologia del Miglioramento Sismico, cap. 8.4.2. Grazie a questi interventi sarà possibile ottenere almeno il salto di una classe di rischio sismico.

f) *ACCESSIBILITA'*

Particolare attenzione è stata dedicata al concetto di accessibilità sia degli spazi aperti che degli immobili.

L'accesso dalla strada sarà caratterizzato dall'inserimento di un percorso tattile a pavimento che consentirà agli utenti non vedenti di accedere senza pericolo alla piazza interna e di percorrerla per raggiungere i luoghi desiderati.

Le porzioni di fabbricato aperte al pubblico saranno direttamente dotate di bagno accessibile ai disabili secondo quanto stabilito dalla norma per il superamento delle barriere architettoniche e di tutti gli accorgimenti utili a garantire l'accessibilità a soggetti diversamente abili.

Anche tutti gli alloggi saranno accessibili a persone diversamente abili.

La realizzazione di appartamenti accessibili comporta la diminuzione del numero degli stessi, in quanto l'attuale distribuzione non consente di raggiungere i requisiti richiesti in merito.

D. FASI DEL PROGETTO

Il progetto si articolerà in 2 fasi:

- fase 1 – recupero unità abitative residenziali edifici A e B, e sistemazione spazi pubblici interni

- fase 2 – sistemazione spazi non residenziali piano terreno edificio A ed intero edificio C.

A ciascuna fase corrisponde un diverso Lotto di progettazione e di realizzazione dei lavori.

La valutazione economica allegata si riferisce al Lotto n. 1.

E. SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PROGETTO – LOTTO n. 1

Numero alloggi oggetto di intervento:	15 alloggi
Miglioramento classe di rischio sismico:	almeno 2 classi
Miglioramento classe di prestazione energetica:	oltre 2 classi
Interventi di riqualificazione di spazi pubblici:	SI
Importo totale Lotto n. 1:	2.900.000,00 €
Altre fonti di finanziamento:	NO
Termine previsto per l'attuazione dei lavori:	entro dicembre 2025

